

L'avis de l'expert

Du rêve à la douche froide

Isabelle Salomé-Daïna

Associée
BMG Avocats



Dans son édition du 9 février 2015, «24 heures» relatait la déconvenue de nouveaux propriétaires découvrant l'état défectueux de l'appartement qu'ils avaient fait construire: «Recevoir les clés de son appartement devait être un moment de joie. Nous, ce jour-là, on a pleuré.»

Ce genre de surprise peut en refroidir plus d'un. Cela invite surtout à la réflexion lorsqu'on fait le pas de construire son logement. Sous l'angle juridique, une des premières questions à se poser est certainement le type de contrat à conclure avec celui ou celle à qui l'on confiera la délicate mission de construire la maison de ses rêves. On présume que le maître de l'ouvrage est déjà propriétaire du terrain.

De manière très simplifiée, on distinguera deux structures juridiques

principales, chacune comportant des avantages et des inconvénients.

D'une part, on pourra avoir recours à un entrepreneur général, à qui l'on confiera la responsabilité de mener à bien les travaux. Les principales caractéristiques de cette relation juridique sont les suivantes:

Par le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'engage à livrer à son client, le maître de l'ouvrage, un ouvrage achevé et sans défaut. Il a une obligation de résultat.

L'entrepreneur général n'aura généralement pas l'obligation de réaliser l'ouvrage lui-même. Il pourra ainsi avoir recours à divers sous-traitants, qui n'ont pas de relation contractuelle avec le maître de l'ouvrage.

Le grand avantage de cette structure consiste dans le fait que le maître de l'ouvrage n'aura qu'un interlocuteur pendant les travaux. Cela le dispensera, en cas de défauts, de devoir établir quel corps de métier en est responsable. L'entrepreneur général répondra de tout, charge à lui de se retourner contre ses sous-traitants.

L'inconvénient consiste en revanche dans une certaine perte de contrôle du maître de l'ouvrage. Il n'aura souvent pas de prise sur le choix des



La confiance doit régner entre le constructeur et le maître de l'ouvrage. CORBIS

sous-traitants. Il courra en outre le risque de faire face à des prétentions de ces derniers si l'entrepreneur général ne les payait pas au moyen des acomptes fournis par le maître de l'ouvrage. Il risquera dans ce cadre l'inscription d'hypothèques légales. D'où l'importance, avant de conclure, de s'assurer de la solvabilité financière de l'entrepreneur.

D'autre part, on pourra décider de confier à une direction des travaux, par exemple à un architecte, le soin d'assumer la coordination et la surveillance du chantier. Dans cette hypothèse:

La direction des travaux ne sera pas tenue à une obligation de résultat envers le maître de l'ouvrage, mais seulement à une obligation de moyens (soit de tout mettre en œuvre) découlant des règles du mandat.

Le maître de l'ouvrage conclura en direct les contrats avec les divers maîtres d'état, avec l'assistance de sa direction de travaux.

L'inconvénient, en cas de défauts, consistera dans le fait qu'il devra faire face à autant d'interlocuteurs que de corps de métier, avec les difficultés en découlant pour déterminer les responsabilités.

En revanche, le maître de l'ouvrage conservera la maîtrise de ses paiements aux maîtres d'état.

Chacune des structures envisagées comporte son lot d'avantages et d'inconvénients. Pour que les choses se passent bien, elles ont cependant un dénominateur commun: la vigilance du maître de l'ouvrage, qui sera bien inspiré de suivre de près et en personne le déroulement de la construction. Il veillera aussi à la bonne rédaction des contrats. Ce sera l'objet d'une prochaine contribution.

www.bmglaw.ch

Chronique

Par Jean-Jacques Morard,
président du SVIT Romandie



Nouvelle menace pour l'immobilier

Le 12 mars 2012 - avec 50,6% de oui, la population acceptait de justesse l'initiative de la Lex Weber «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires». Alors que le Parlement examinera cette semaine la loi d'application, que l'on souhaite la plus souple possible, on a déjà pu mesurer les effets ravageurs de ce texte pour les métiers de l'immobilier: projets bloqués, chômage en hausse dans les régions de montagne. Il y a trois ans, les milieux de l'immobilier ne s'étaient pas suffisamment mobilisés pour contrer cette initiative.

En juin prochain, le peuple se prononcera sur une nouvelle initiative de la gauche, tout aussi menaçante: «Imposer les successions de plusieurs millions pour financer notre AVS». Cette

dernière entend imposer à hauteur de 20% les successions de plus de 2 millions de francs et les donations de plus de 20 000 francs par personne et par année dans toute la Suisse. En plus d'alourdir la charge fiscale sur la fortune qui est déjà élevée en comparaison européenne, ce nouvel impôt aura des conséquences directes sur

«Ce nouvel impôt aura des conséquences directes sur l'économie immobilière»

l'économie immobilière. En effet, l'initiative populaire prévoit que l'impôt sera calculé sur la valeur vénale de la propriété et non plus sur la valeur fiscale comme c'est le cas dans la majorité des cantons. Comme la valeur vénale est plus élevée que la valeur fiscale, les héritiers devront par conséquent payer une taxe encore plus importante lors de la succession. Alors qu'on a encouragé la classe moyenne à devenir propriétaire notamment grâce aux PPE, nombre d'entre eux risquent de devoir vendre leur bien pour s'acquitter de l'impôt. Ne répétons donc pas l'erreur de la Lex Weber et engageons-nous.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch